

Ontwerpbestemmingsplan

Kanaaldijk-Zuid 10-11

Gemeente Someren

Ontwerpbestemmingsplan

Kanaaldijk-Zuid 10-11

Gemeente Someren

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

6 oktober 2014

Projectgegevens:

TOE01-0252892-01C

REG01-0252892-01B

TEK01-0252892-01C

Identificatienummer:

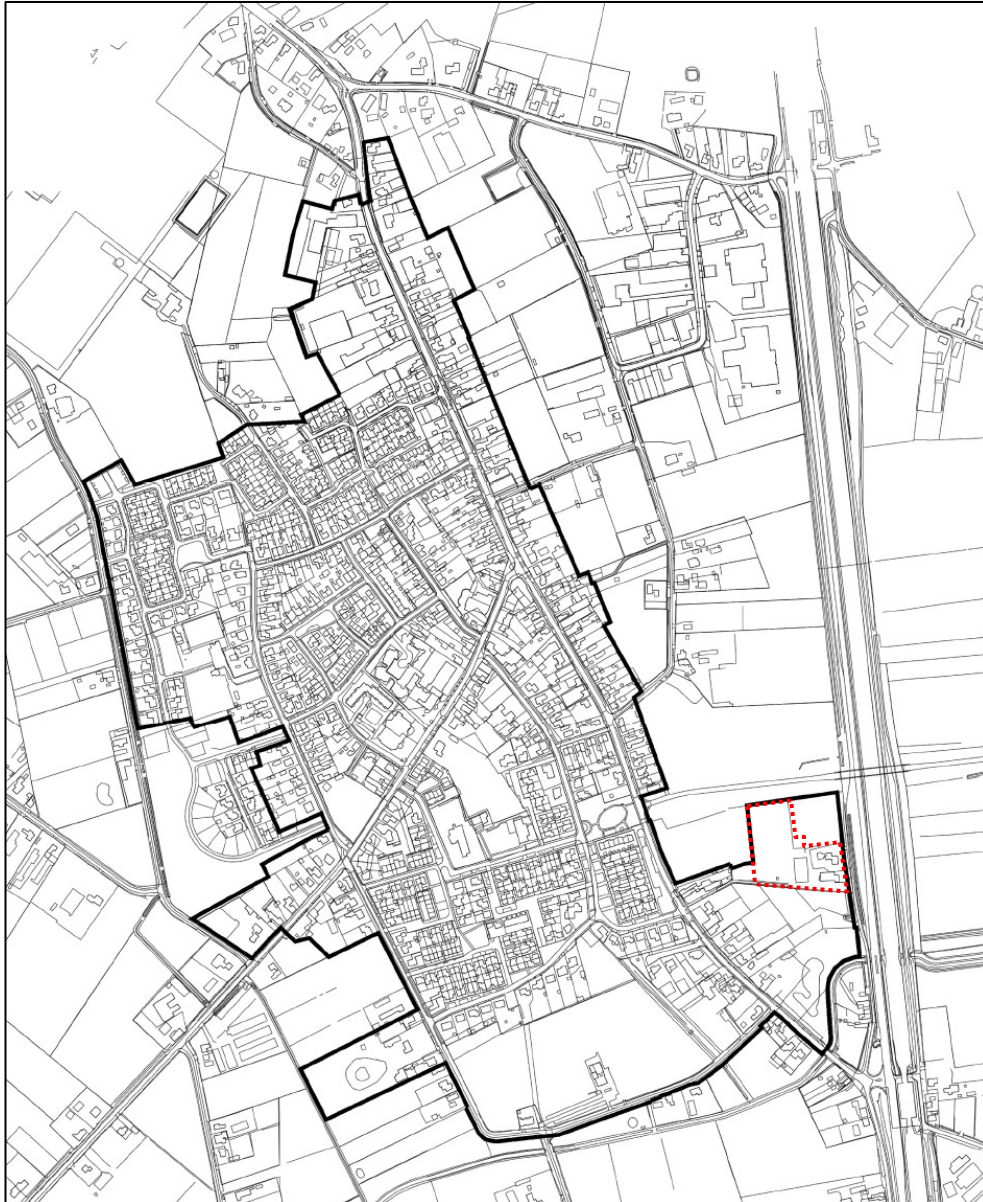
NL.IMRO.0847.BP02014002-OW01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Reparatie naar aanleiding van uitspraak AbRvS	3
2.2	Plansystematiek	5
3	Watertoets	7
4	Haalbaarheid	9
4.1	Uitvoerbaarheid	9
4.2	Procedures	9

Bijlage

Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, 15 mei 2014



Plangebied bestemmingsplan 'Someren-Eind' (zwarte lijn) met in rood het plangebied van dit bestemmingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 27 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Someren-Eind' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Someren-Eind' heeft betrekking op de kern Someren-Eind en had tot doel om voor het hele plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader.

Er zijn twee beroepen ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Someren-Eind'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) heeft op 18 september 2013 uitspraak gedaan, waarbij één beroep gedeeltelijk en één beroep geheel gegrond is verklaard. De AbRvS heeft twee onderdelen van het bestemmingsplan vernietigd en heeft de gemeenteraad opgedragen om voor deze onderdelen een nieuw besluit te nemen. Eén van deze onderdelen betreft het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' voor het westelijke deel van het perceel aan de noordzijde van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor de betreffende gronden in een adequate juridisch-planologische regeling te voorzien. Daarnaast is na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Someren-Eind' gebleken dat het bestemmingsplan op één (ondergeschikt) onderdeel aanpassing behoeft. In voorliggend bestemmingsplan is deze aanpassing meegenomen.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende aanpassingen opgenomen:

- 1 passende planregeling voor het westelijke deel van het perceel aan de noordzijde van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 (vanwege vernietiging door AbRvS);
- 2 aanpassing van het bouwvlak op het perceel Kanaaldijk-Zuid 10.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het grootste deel van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 en het perceel Kanaaldijk-Zuid 11. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot het westelijke deel van het perceel aan de noordzijde van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 en het bouwvlak op het perceel Kanaaldijk-Zuid 10.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Someren-Eind'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels - met uitzondering van de vernietigde planonderdelen - onherroepelijk. Voor het deel van het plangebied waar de AbRvS het bestemmingsplan 'Someren-Eind' heeft vernietigd, vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.

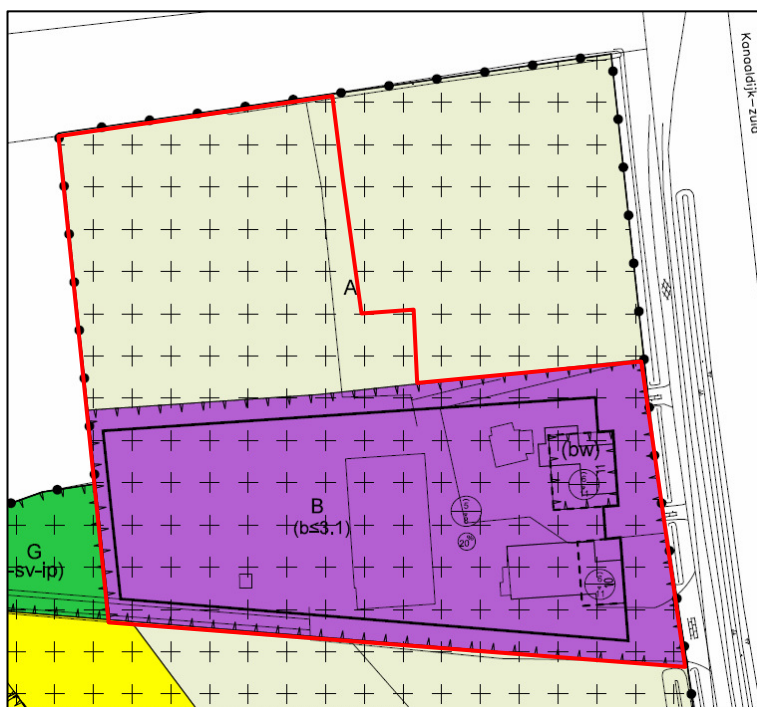
2 Planbeschrijving

2.1 Reparatie naar aanleiding van uitspraak AbRvS

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) heeft in haar uitspraak van 18 september 2013 twee onderdelen van het bestemmingsplan 'Someren-Eind' vernietigd en de gemeenteraad opgedragen om voor deze onderdelen een nieuw besluit te nemen. Eén van deze onderdelen betreft het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' voor het westelijke deel van het perceel aan de noordzijde van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10. In voorliggend bestemmingsplan is een passende bestemming opgenomen voor dit deel van het perceel. Daarnaast is na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Someren-Eind' gebleken dat het bestemmingsplan op één (ondergeschikt) onderdeel aanpassing behoeft. Het betreft de grens van het bouwvlak op het perceel Kanaaldijk-Zuid 10. De verbeelding is voor dit perceel aangepast.

2.1.1 Planregeling Kanaaldijk-Zuid 10-11

In het bestemmingsplan 'Someren-Eind' waren de percelen Kanaaldijk-Zuid 10-11 bestemd als 'Agrarisch' (noordelijk deel) en 'Bedrijf' (zuidelijk deel).



Uitsnede bestemmingsplan 'Someren-Eind' met in rood het plangebied van dit bestemmingsplan

Tegen de agrarische bestemming op het westelijke deel van het perceel aan de noordzijde van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 is beroep ingesteld bij de AbRvS. In beroep is aangevoerd dat de raad ten onrechte voor dit deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft vastgesteld.

In het beroep, zoals ingebracht bij de Raad van State, is aangegeven dat er geen rekening is gehouden met het aanwezige opslagterrein. Appellant wil dat het opslagterrein aan de noordzijde van haar perceel na 42 jaar als zodanig wordt bestemd, omdat het gebruik van dit opslagterrein sinds het bestemmingsplan 'Buitengebied 1976' onder het overgangsrecht valt. De raad erkent dit ook in het inspraakverslag op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Someren-Eind'. De opslag hoort bij de bedrijfsactiviteiten en voorts stond het voormalige Besluit landbouw milieubeheer niet in de weg. Bovendien is uitbreiding niet in strijd met artikel 3.8 van de Verordening ruimte 2012 en is de raad bij de beoordeling van het verzoek van appellant uitgegaan van onjuiste aannames. De gemeentelijke woonvisie waarnaar de raad in dit verband verwijst, is onduidelijk en verder kan de 'Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling' bij dit plan geen rol spelen. De door de raad voorgestelde alternatieven tot verplaatsing van het bedrijf zijn niet haalbaar.

Het bedrijf van appellant is sinds 1967 gevestigd aan de Kanaaldijk-Zuid 10. De opslag op het ten noorden daarvan gelegen perceel heeft eind jaren '60 van de vorige eeuw aangevangen en sindsdien zonder onderbreking plaatsgevonden. De AbRvS heeft zich op het standpunt gesteld dat dit gebruik (wat voorheen al onder het overgangsrecht in het voorheen geldende bestemmingsplan voor het buitengebied viel) onder het overgangsrecht van het plan valt.

Tijdens de zitting is door de gemeenteraad verklaard, dat het niet de bedoeling is geweest om het gebruikt wederom onder het overgangsrecht te brengen, maar om het gebruik als zodanig te bestemmen.

De AbRvS heeft dan ook geoordeeld dat het bestemmingsplan op dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en heeft het bestemmingsplan vernietigd, voor zover het plan betrekking heeft op het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' voor het westelijke deel van het perceel aan de noordzijde van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10. De AbRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om, met inachtneming van de uitspraak, een nieuwe plan vast te stellen ter plaatse van het vernietigde plandeel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de AbRvS is de situatie ter plaatse van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 nogmaals gezien. Dit heeft geresulteerd in een positieve bestemming voor het opslagterrein.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Someren-Eind' is gebleken dat het bestemmingsplan op één (ondergeschikt) onderdeel aanpassing behoeft. Het betreft de grens van het bouwvlak op het perceel Kanaaldijk-Zuid 10. De eigenaar van het bedrijf aan de Kanaaldijk-Zuid 10 wenst zijn machineloods uit te breiden (15 x 18 m). Dit is niet geheel mogelijk binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Someren-Eind'. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is een beperkte vergroting van het bouwvlak (5 x 18 m) noodzakelijk. Gelet op de afstand van het gebouw tot de weg, de beperkte overschrijding en de hierna beschreven landschappelijke inpassing is het niet bezwaarlijk om hieraan medewerking te verlenen.

De eigenaar van het bedrijf is voornemens om ten oosten van het opslagterrein een groensingel te realiseren, enerzijds om de machineloods in te planten, anderzijds om het opslagterrein af te schermen. Ten noorden en westen van het opslagterrein is reeds een groensingel aanwezig.

De oostelijke aan te leggen groensingel beslaat circa 630 m² en zal gemengd worden ingeplant met bomen en struiken, te weten eiken, elzen, gelderse roos, carpinus, fagus (haagbeuk), vuilboom, prunus padus, berk, es, lijsterbes en hazelaar.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is het opslagterrein op het westelijke deel van het perceel aan de noordzijde van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 bestemd als 'Bedrijf'. Op dit perceel is een aanduiding 'opslag' opgenomen, waardoor ter plaatse uitsluitend opslag, groenvoorzieningen en parkeren zijn toegestaan. Daarnaast is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opgenomen. De randen van het opslagterrein zijn bestemd als 'Groen'. Het bestaande afschermend groen is bestemd als 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'. Ten behoeve van de uitbreiding van het bouwvlak dient landschappelijke inpassing plaats te vinden. De locatie voor deze inpassing is aangegeven als 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Het bouwvlak ter plaatse van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 is vergroot om de uitbreiding van de machineloods mogelijk te maken. In plaats van een maximum bebouwingspercentage is een maximale oppervlakte ten behoeve van bebouwing opgenomen. Voor het overige is het bestemmingsplan niet aangepast.

2.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Someren-Eind'.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In hoofdstuk 1 zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de regels voor de voorkomende bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen'. Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen en hoofdstuk 4 het overgangsrecht.

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn tevens bedrijfsmatige activiteiten in de milieucategorie 3.1 toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en opslag toegestaan. Een bedrijfswoning is uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag, parkeren en groen toegestaan.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen bouwwerken gebouwd mogen worden. Tevens zijn de maximale oppervlakte aan bebouwing en de toegestane hoogtes opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag uitsluitend bedrijfsbebouwing worden gebouwd en in gebruik worden genomen als de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen de bestemming 'Groen' zijn ingericht conform het beplantingsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen. De inpassing dient in stand te worden gehouden.

Groen

Binnen de bestemming 'Groen' is ruimte voor onder meer groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn de gronden specifiek bestemd voor de instandhouding van de aanwezige groenvoorzieningen.

Waarde - Archeologie 5

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Bij categorie 5 (gebied met middelhoge verwachting) geldt een vrijstellingsdrempel van 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m. Vrijstelling kan worden verleend als één of beide drempels niet worden overschreden.

De oppervlaktecriteria zijn gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen.

3 Watertoets

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende water, schoon water en natuurlijk en recreatief water. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' doorlopen, waarbij het waterschap bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst op hydrologische effecten. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het beleid van de gemeente Someren voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is samen met de waterpartners (Waterschap Aa en Maas, Waterschap De Dommel, Brabant Water en Rijkswaterstaat) het Waterplan Someren opgesteld, alsmede het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2012.

3.1.1 Locatiestudie

Het planvoornemen is voornamelijk gericht op het vastleggen van de feitelijke situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De totale omvang van het plangebied bedraagt circa 12.335 m², welke deels in gebruik is ten behoeve van de opslag, stalling en parkeren ten behoeve van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied wordt middels het voorliggend initiatief juridisch planologisch vastgelegd. Daarnaast voorziet het planvoornemen in de gedeeltelijke herbestemming van het perceel ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 26,2 m + NAP (AHN2), met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 50 tot 80 cm onder maaiveld (www.bodemdata.nl). De bodemopbouw bestaat globaal uit een zanddek op veen op zand (www.bodemdata.nl), derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1m/dag. Tot slot is op basis van de infiltratiegeschiktheidskaart van het Waterplan Someren (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke geschikt is voor infiltratie.

3.1.2 Waterkwantiteit

Het opslagterrein is in de bestaande situatie onverhard en wordt in de toekomst deels verhard ten behoeve van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is de uitbreiding van het bedrijfsgebouw voorzien op gronden welke in de huidige situatie slechts gedeeltelijk verhard zijn. Het initiatief leidt derhalve tot een toename van het verhard oppervlak. Tot dit doel zijn in overleg met de gemeente aannames gedaan met betrekking tot de toename aan verharding. Hierbij is voor zowel het opslagterrein (3.230 m²) als mede de uitbreiding van het bedrijfsgebouw (45 m²) uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak van 30% van de desbetreffende gronden. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 982,5 m² (3.275 m² x 30%) tot gevolg hebben.

Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden. Op basis van deze doelstelling is middels het rekeninstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 44 m³ te beschikken. Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging te realiseren door de bestaande greppels rondom het opslagterrein te verbreden en/of te verdiepen. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond. Middels het rekeninstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen kan een indicatie gegeven worden van de benodigde omvang van deze voorziening. Indien de infiltratiegreppel een diepte van 30 cm heeft over een lengte van 175 meter dan bedraagt de benodigde breedte 1 meter om aan het waterbergend vermogen te voldoen.

3.1.3 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

3.1.4 Proces

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Aa en Maas. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het waterschap. Hierbij is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

4 Haalbaarheid

4.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kanaaldijk-Zuid 10-11' biedt enerzijds een passende planregeling voor een deel van een perceel waarvoor de AbRvS het bestemmingsplan 'Someren-Eind' heeft vernietigd. Anderzijds heeft dit bestemmingsplan betrekking op een kleine uitbreiding van het bestaande bouwvlak. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Er is ook geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is. Wel is een watertoets verricht (zie hoofdstuk 3).

Onderhavig bestemmingsplan maakt een beperkte uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Kanaaldijk-Zuid 10 mogelijk. Ook ter plaatse van het opslagterrein, waar een passende planregeling wordt geboden voor de vernietigde plandelen, is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

4.2 Procedures

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Kanaaldijk-Zuid 10-11' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas hebben in hun reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.